

Weimar

Appartement moderne au rez-de-chaussée, en plein cœur de la ville

CODE DU BIEN: 25254184

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 161.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 66,22 m² • PIÈCES: 2.5

CODE DU BIEN: 25254184 - 99423 Weimar

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25254184 - 99423 Weimar

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25254184
Surface habitable	ca. 66,22 m ²
Pièces	2.5
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1900

Prix d'achat	161.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 66 m ²

CODE DU BIEN: 25254184 - 99423 Weimar

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	100.50 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	15.04.2028	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2000

CODE DU BIEN: 25254184 - 99423 Weimar

La propriété



VON POLL
IMMOBILIEN

Professionell,
ausgezeichnet und
bundesweit vernetzt.

Wir bieten Ihnen eine **exklusive**
und **professionelle** Marktpreis-
einschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns unter:

T.: 03643 - 46 86 58 6



Geschäftsstelleninhaber Dominik Köhler

VON POLL IMMOBILIEN Shop Weimar
Heinrich-Heine-Straße 20 | 99423 Weimar
weimar@von-poll.com

CODE DU BIEN: 25254184 - 99423 Weimar

Une première impression

Ce condominium modernisé, construit à l'origine en 1900, allie le charme de l'ancien au confort moderne. Situé au rez-de-chaussée, cet appartement de 2,5 pièces offre environ 66 m² de surface habitable et est en excellent état. Rénové en juin 2024, il bénéficie d'un confort de vie nettement amélioré. L'appartement se distingue par une distribution fonctionnelle et attrayante. L'espace de vie comprend un séjour spacieux avec cuisine ouverte, une chambre calme et une pièce plus petite pouvant servir de bureau ou de rangement. L'espace de vie ouvert, combinant salon et salle à manger, avec son design contemporain, crée une atmosphère agréable. La salle de bain est équipée d'une douche confortable, de toilettes et d'équipements modernes, le tout dans un style neutre.

L'appartement bénéficie de matériaux de haute qualité, tels qu'un parquet vinyle résistant et des carreaux grand format dans la cuisine – une combinaison facile d'entretien qui confère à l'espace de vie une ambiance élégante. Le chauffage est assuré par un système de chauffage central au gaz, garantissant une chaleur homogène et confortable. L'appartement est classé D en termes de performance énergétique. Un emplacement de parking privatif constitue un atout majeur. Cet appartement est actuellement loué, mais peut être occupé à titre personnel ou offrir un potentiel de revenus supplémentaires. Loué depuis août 2024, il génère un revenu locatif net annuel de 9 180,00 €, garantissant ainsi une location attractive. Grâce à son agencement et son atmosphère calme, cet appartement est idéal pour deux personnes. Saisissez cette opportunité de découvrir par vous-même les atouts de cet appartement. Nous serons ravis de vous fournir de plus amples informations ou d'organiser une visite. L'équipe VON POLL Immobilier de Weimar

CODE DU BIEN: 25254184 - 99423 Weimar

Détails des commodités

Eigentumswohnung in zentraler Lage

- Baujahr 1900
- Lage: Erdgeschoss
- 2,5 Zimmer
- Wohnfläche ca. 66 m²
- offene Wohnküche
- Juni 2024 modernisiert
- moderne Ausstattung mit Fliesen und Vinylparkett
- Badezimmer ohne Fenster und mit Dusche/WC
- Zentralheizung Gas
- Energieeffizienzklasse D
- Parkplatz vorhanden, aber fremd vermietet
- Jahresnettomiete: 9.180,00 €
- vermietet seit 08/2024

CODE DU BIEN: 25254184 - 99423 Weimar

Tout sur l'emplacement

Die Wohnung befindet sich in der Altstadt von Weimar in der Nähe zum Goethepark.

Die Weimarer Altstadt hat ein ganz besonderes Flair: kleine Gassen und hübsch hergerichtete Plätze bieten eine hohe Aufenthaltsqualität und laden zum Verweilen ein. Auch die Weimarer Sehenswürdigkeiten befinden sich ganz in der Nähe. Die Mehrheit der Wohnhäuser gehört zur historischen Substanz und wurde aufwendig saniert.

Eine Fußgängerzone mit Einzelhandelsgeschäften, Gastronomien, Parkmöglichkeiten, Busanbindungen und ein großes Kultur- und Freizeitangebot machen die Altstadt attraktiv und lebenswert. Auch der tägliche Wochenmarkt, die Hauptpost und diverse Bankfilialen, sowie der Park an der Ilm sind auf kurzem Wege fußläufig erreichbar.

Auch die medizinische Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In der direkten Umgebung finden sich mehrere Haus- und Facharztpraxen, Apotheken sowie physiotherapeutische Einrichtungen. Für eine umfassendere medizinische Versorgung ist zudem das Sophien- und Hufeland-Klinikum in kürzester Zeit zu erreichen.

Mehrere Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle Verbindung an anliegende Orte. Der Hauptbahnhof ist sowohl mit dem Bus als auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad in kürzester Zeit erreichbar. Wer lieber mit dem Rad unterwegs ist, profitiert zudem von einem gut ausgebauten Radwegenetz und den kurzen Distanzen innerhalb der Stadt.

Insgesamt bietet diese Wohnlage eine außergewöhnlich gute Kombination aus Zentralität, urbanem Leben, erstklassiger Infrastruktur und hoher Aufenthaltsqualität – ideal für Menschen, die mitten in Weimar wohnen und dennoch nicht auf Ruhe und Wohnkomfort verzichten möchten.

CODE DU BIEN: 25254184 - 99423 Weimar

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.4.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 100.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

CODE DU BIEN: 25254184 - 99423 Weimar

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Dominik Köhler

Heinrich-Heine-Straße 20, 99423 Weimar

Tel.: +49 3643 - 46 86 586

E-Mail: weimar@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com